



COMMUNE DE MIREPOIX

2^{ème} revision du Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial	page 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	page 2
Article 3 : Division du territoire en zones.....	page 3
Article 4 : Adaptations mineures	page 4

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA	page 6-11
CHAPITRE II - ZONE UB	page 12-17
CHAPITRE III - ZONE UI	page 18-22
CHAPITRE IV - ZONE UJ	page 23-27

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE 1 NA	page 29-34
CHAPITRE II - ZONE 1 NAI	page 35-40
CHAPITRE III - ZONE 1 NAT	page 41-45
CHAPITRE IV - ZONE 2 NA	page 46-49
CHAPITRE V - ZONE 2 NAI	page 50-53
CHAPITRE VI - ZONE 2 NAT	page 54-55
CHAPITRE VII - ZONE NB	page 56-60
CHAPITRE VIII - ZONE NC	page 61-65
CHAPITRE IX - ZONE ND	page 66-70

Liste des emplacements réservés

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Titre II Chapitre III du Code de l'Urbanisme (deuxième partie).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MIREPOIX.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R 111.2 : salubrité et sécurité publique ;
- R 111.3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R 111.14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. La loi n° 85.696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme, au voisinage des aérodromes (L 147.1).

3. Les périmètres suivants, visés à l'article R 123.19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L 313.1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L 313.4.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L 142.1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L 142.3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L 430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L 211.1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- Les périmètres de rénovation urbaine délimités en application de l'article R 312.1 avant la publication de la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L 38 ou de l'article L 42 du code de la santé publique.
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L 126.1 du code rural.
 - Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier.
 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109.1 du code minier.
 - Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L 111.5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111.10.
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332.9.
 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
4. Les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7, L 313.2 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85.1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
5. L'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
6. Les servitudes d'utilité publique.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
7. Les règles spécifiques des lotissements.
Elles s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S) est divisé en zones urbaines et zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

ZONE UA	correspondant au centre ancien
ZONE UB	destinée à une urbanisation dense
ZONE UI	destinée aux activités multiples
ZONE UJ	destinée aux activités commerciales et de services

2. Les zones naturelles insuffisamment ou non équipées où la commune n'a aucune obligation a priori

. D'urbanisation future

ZONE 1 NA	réservée à une urbanisation à court terme à dominante d'habitat
ZONE 1 NAI	à dominante d'activités
ZONE 1 NAJ	à dominante d'activités commerciales
ZONE 1 NAT	à dominante d'activités touristiques et de loisirs
ZONE 2 NA	réservée pour une urbanisation ultérieure (après modification du P.O.S. ou création d'une Zone d'Aménagement Concertée).
ZONE 2 NAI	réservée pour des activités multiples (après modification du P.O.S. ou création d'une zone d'aménagement concerté)
ZONE 2 NAT	réservée pour des activités touristiques et de loisirs (après modification du P.O.S. ou création d'une zone d'aménagement concerté)

. De constructions limitées

ZONE NB	Secteur partiellement bâti et équipé.
---------	---------------------------------------

. A protéger

ZONE NC	De richesse du sol et du sous-sol.
ZONE ND	De qualité des paysages et de risques.

3. Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur

- ♦ Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
- ♦ Les espaces boisés classés, au titre de l'article L. 130.1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- ♦ Les éléments de paysage et les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur par des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique sont repérés aux documents graphiques, et les prescriptions de nature à assurer leur protection sont mentionnées dans l'article 11 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2

TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone : la zone UA correspond au centre ancien. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA 2 et notamment :

- . Les constructions à usage :
 - d'habitation (et leurs annexes)
 - hôtelier
 - d'équipement collectif et public
 - d'activités compatibles avec la vie urbaineréalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée).
- . L'extension des activités existantes (y compris si elles relèvent du régime des installations classées), s'il en résulte une diminution des nuisances.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public.
- . Les aires de jeux et de sports.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine et notamment les installations classées, soumises à autorisation, que se soit par création ou extension de l'activité, à l'exclusion de celles visées à l'article UA 1.
- . La création de bâtiments agricoles.
- . L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- . Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- . Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

. L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou une ensemble d'îlots,
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement.
- lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

1. Implantation par rapport aux limites latérales

- **Sur une profondeur maximum de 20 mètres** par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit de :

- . de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative ;
- . de la construction de vérandas, porches, auvents.

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- **Au-delà de cette bande de 20 mètres**, l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- . les constructions de 4 mètres de hauteur maximum en limite séparative et dans la bande de 3 mètres qui la jouxte ;

- . les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.

- . les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle, les constructions de 4 mètres de hauteur maximum en limite séparative et dans la bande de 3 mètres qui la jouxte.

De même, pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante pour permettre la réalisation d'une construction au gabarit équivalent aux constructions voisines, dans le respect de la marge de recul précitée, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est-à-dire à l'exclusion du H).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1 - Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

2 - Hauteur relative

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions adjacentes pourra être refusée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toitures :

- Les toitures seront réalisées en tuiles « canal », sans emboîtement, légèrement coniques. Les tons peuvent être variés.
Dans le cadre d'une rénovation les mélanges tuiles neuves/vieilles tuiles pourront être autorisés.
Les tuiles « marseillaises » ne devront pas être réutilisées.
- Les avants toits seront traités avec un soin particulier sans utilisation de lambris: ceux en plâtre et les génoises devront être conservés.
La volige pourra être teinte.

Façades :

- Les dimensions des perçements situés dans les étages seront déterminées en fonction de la hauteur du bâtiment.
- Les « contrevents » seront conservés et seront réalisés, si possible, à panneaux.
- Volets roulants : les équipements nécessaires seront contenus et rendus invisibles à l'intérieur de l'ouverture.
- Enduits : ils devront être lisses, teints dans la masse ou badigeonnés.
D'une manière générale, il conviendra de conserver une cohérence entre les vêtements et les matériaux constitutifs du bâti existant.

- Teintes : tous les matériaux brut d'induction sont interdits.
Les enduits seront de ton sable local teinté dans la masse.
Les badigeons seront de ton pastel tant pour les façades que pour les menuiseries.
Les couleurs satinées sont interdites.
- Porte d'entrée : les formes anciennes doivent être conservées.
- Porte de garage : leur largeur sera limitée à 2,40 m afin de ne pas remettre en cause le caractère structurel du bâtiment.

Cheminées : leur volume devra être cohérent avec celui du bâtiment.
Elles devront comporter un minimum de décor : deux rangées de briques par exemple.

Machineries ascenseurs : elles devront être à l'intérieur du bâtiment. Les ascenseurs à « machinerie embarquée » sont recommandés.

Climatiseurs : ils seront situés en façade arrière des bâtiments et devront être invisibles en toiture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone :

Elle recouvre la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Le secteur UBa est exclusivement réservé à l'habitat avec maintien des activités économiques existantes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB 2 et notamment :

- . Les constructions à usage :
 - d'habitation (et leurs annexes)
 - hôtelier
 - d'équipement collectif et public
 - d'activités compatibles avec la vie urbaine (à l'exception du secteur UBa)réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée).
- . L'extension des activités existantes (y compris si elles relèvent du régime des installations classées), s'il en résulte une diminution des nuisances.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public.
- . Les aires de jeux et de sports.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone (secteurs UB et UBa) :

. Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine et notamment les installations classées, soumises à autorisation, que se soit par création ou extension de l'activité, à l'exclusion de celles visées à l'article UB 1.

. La création de bâtiments agricoles.

. L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.

. Les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

. Les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

. Les casses-autos.

- Dans le secteur UBa :

. La création d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Pour les lotissements de plus de 5 lots ou programmes de plus de 5 logements, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques,

- les constructions (hormis les garages ouvrant sur la voie publique) peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement, sans pouvoir être, dans les deux cas, à moins de 4 mètres de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Toutefois il n'y a pas lieu de respecter ce recul :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- Les garages ouvrant sur la voie publique doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1 - Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

2 - Hauteur relative :

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

- Pour les constructions nouvelles, les toitures seront réalisées en tuiles canal ou romanes flammées ou non.
- Les enduits relativement sombres sont conseillés.
- Les clôtures seront de préférence végétales.

Dans le cas d'un mur bâti, la hauteur devra être supérieure à 0,80 m. Son épaisseur ne devra pas être inférieure à 0,30 m et il devra recevoir un revêtement en terre cuite.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez de chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins

égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus contraignante.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Pour les activités des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichage. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

CHAPITRE III - ZONE UI

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- . Les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - commercial
 - d'entrepôts commerciaux
 - de services et de bureau
 - d'hôtel et de restaurantréalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble et relevant éventuellement du régime des installations classées.
- . Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisées sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.
Leur S.H.O.N. ne pourra en aucun cas dépasser 180 mètres carrés.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public.
- . Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation).
- . Les équipements collectifs et publics liés à l'activité normale de la zone.
- . L'extension & l'aménagement des immeubles existants à usage d'habitation.
Des annexes isolées pourront se réaliser en discontinuité du logement existant.
- . Les clôtures.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article UI 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Pour les lotissements de plus de 5 lots, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

Les locaux de gardiennage ou de pointage pourront néanmoins s'implanter à l'alignement.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

- Limites internes à la zone

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite latérale, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative devront disposer d'un mur coupe-feu.

- Limites externes de la zone

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les activités.
- 7 mètres à l'égout du toit pour les locaux à usage d'habitation.

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Il est exigé :

- Pour les activités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales ou industrielles, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- par 25 m² de S.H.O.N pour les bureaux et les services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant

pour les locaux artisanaux ou industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale ou industrielle.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Modalités d'application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

. Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus contraignante.

. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

. En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

CHAPITRE IV - ZONE UJ

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone destinée aux activités commerciales, artisanales et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- . Les constructions à usage :
 - commercial
 - artisanal
 - de services et de bureau
 - d'hôtel et de restaurantréalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble et relevant éventuellement du régime des installations classées.
 - . Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisées sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.
- Leur S.H.O.N. ne pourra en aucun cas dépasser 180 mètres carrés.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - . Les équipements collectifs et publics.
 - . Les aires de jeux et de sports.
 - . L'extension et l'aménagement des immeubles existants à usage d'habitation. Des annexes isolées de 40 m² de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.
 - . L'extension des activités existantes autres qu'agricoles (y compris si elles relèvent des établissements classés), s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances.
 - . Les clôtures.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article UJ 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (Cf. annexe sanitaire).

ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Les locaux de gardiennage ou de pointage pourront néanmoins s'implanter à l'alignement.

ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

La distance entre deux constructions situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture.

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Il est exigé :

- Pour les activités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les locaux abritant des bureaux, des activités commerciales et artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et les services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la S.H.O.N. à usage de bureau et le ¼ de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Modalités d'application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

. Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

. En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UJ 3 à UJ 13.

ARTICLE UJ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

**TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I - ZONE 1 NA

Caractère de la zone : Il s'agit de zones, à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non équipées dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Le secteur 1 NAa est réservé à un quartier résidentiel avec des superficies de lots importantes.

Les opérations devront être compatibles avec les schémas d'organisation reportés sur le plan de zonage

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisées :

. Les opérations d'ensemble (telle que lotissements et groupes d'habitations) à dominante d'habitat.

Dans ces opérations pourront être admises les activités compatibles avec l'habitat, telles que les constructions à usage hôtelier, commercial, de service et de bureau.

. Les aires de stationnement ouvertes au public.

. Les aires de jeux et de sports.

. Les équipements collectifs et publics.

. L'extension des logements existants.

Des annexes isolées de 40 mètres carrés (au total) pourront se réaliser en discontinuité du logement existant.

. Les clôtures.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article 1 NA 1 et en particulier :

- . Les lotissements à usage d'activités.
- . Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- . Les installations classées, soumises à autorisation.
- . L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, et les affouillements et exhaussements du sol.
- . Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- . Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

d) La structure de la voirie interne devra être compatible avec les schémas de voirie reportés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Pour les lotissements de plus de 5 lots ou programmes de plus de 5 logements, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

- Secteur 1 NA :

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Secteur 1 NAa :

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 1000 m² (y compris pour chacun des lots à bâtir des lotissements), les espaces communs n'étant pas pris en compte.

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques,

- les constructions (hormis les garages ouvrant sur la voie publique) peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement, sans pouvoir être, dans les deux cas, à moins de 4 mètres de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).
Toutefois il n'y a pas lieu de respecter ce recul :
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- Les garages ouvrant sur la voie publique doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

- Secteur 1 NA :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Secteur 1 NAa :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Sont toutefois autorisées les constructions de 4 mètres de hauteur maximum en limite séparative et dans la bande de 3 mètres qui la jouxte.

**ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

- Les toitures seront réalisées en tuiles romanes flammées ou non.
 - Les enduits relativement sombres sont conseillés.
 - Les clôtures seront de préférence végétales.
- Dans le cas d'un mur bâti, la hauteur devra être supérieure à 0,80 m. Son épaisseur ne devra pas être inférieure à 0,30 m et il devra recevoir un revêtement en terre cuite.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.

Pour les constructions à usage d'activité :

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et les services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant

Modalités d'application :

- . La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.
- . Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus contraignante.
- . La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- . En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations d'ensemble et les activités, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NA 3 à 1 NA 13.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE 1 NAI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à usage d'activités, insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Le secteur 1 NAIr réservé pour l'implantation d'une déchetterie est soumis à des risques d'inondations.

Les opérations devront être compatibles avec les schémas d'organisation annexés au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- 1) Dans la zone 1 NAI (à l'exclusion du secteur 1 NAIr) :

. Les constructions à usage :

- industriel
- artisanal
- commercial
- d'entrepôts commerciaux
- de services et de bureau
- d'hôtel et de restaurant

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble et relevant éventuellement du régime des installations classées.

. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisées, sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.

Elles devront obligatoirement être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité.

Leur S.H.O.N. ne pourra en aucun cas dépasser 180 mètres carrés.

. Les aires de stationnement ouvertes au public.

. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation).

. Les équipements collectifs et publics.

. L'extension et l'aménagement des logements existants.
Des annexes de 40 mètres carrés de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

. La reconstruction (sans changement de destination des constructions sinistrées), à condition que leur implantation n'apporte aucune gêne notamment pour la circulation publique.

. Les clôtures.

- 2) Dans le secteur 1 NAir :

. Les constructions et installations nécessaires à une déchetterie.

. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement précité, réalisées, sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.

Leur S.H.O.B. ne pourra en aucun cas dépasser 120 m².

. Les aires de stationnement ouvertes au public.

. Les équipements publics et collectifs.

. Les clôtures.

ARTICLE 1 NAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 1 NAI 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAI 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

La structure de la voirie interne devra être compatible avec les schémas de voirie reportés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1 NAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE 1 NAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (cf. annexe sanitaire).

ARTICLE 1 NAI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Les locaux de gardiennage ou de pointage peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 1 NAI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

1) Zone 1 NAI (à l'exclusion du secteur 1 NAIr) :

- Limites internes à la zone

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite latérale, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative devront disposer d'un mur coupe-feu.

- Limites externes de la zone

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Secteur 1 NAIr :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 1 NAI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

Les constructions non contiguës seront implantées de manière à ne pas entraver le passage des véhicules de lutte contre l'incendie. En tout état de cause cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1 NAI 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE 1 NAI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) Zone 1 NAI (à l'exclusion du secteur 1 NAIr) :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les activités.
- 7 mètres à l'égout du toit pour les locaux à usage d'habitation.

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

2) Secteur 1 NAIr :

Non réglementé.

ARTICLE 1 NAI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur 1 NAIr soumis à des risques d'inondations des prescriptions particulières pourront être imposées.

ARTICLE 1 NAI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Il est exigé :

- Pour les activités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales ou industrielles, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- par 40 m² de S.H.O.N pour les bureaux et les services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux ou industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale ou industrielle.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Modalités d'application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

. Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus contraignante.

. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

. En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 1 NAI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalents.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés (existants ou à créer) figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement.

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NAI 3 à 1 NAI 13.

ARTICLE 1 NAI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE III - ZONE 1 NAT

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à usage d'activités touristiques et de loisirs, insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Le secteur NATr est soumis à des risques d'inondations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- 1) Dans la zone 1 NAT (à l'exclusion du secteur 1 NATr) :

individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble,

- . Les constructions et installations nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.
 - . L'aménagement de camping-caravaning et de parc résidentiel à gestion hôtelière.
 - . Les hôtels et les restaurants.
 - . Les aires de jeux et de sports.
 - . Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - . Les équipements collectifs et publics.
 - . Les clôtures.
 - . L'extension des logements existants.
- Des annexes isolées de 40 mètres carrés de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

. La reconstruction (sans changement de destination des constructions sinistrées, à condition que leur implantation n'apporte aucune gêne notamment pour la circulation publique.

- 2) Dans le secteur 1 NATr :

. Les aires de jeux, de sports et de pique-niques.

ARTICLE 1 NAT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article 1 NAT 1, et notamment :

Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement de caravanes isolées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAT 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes. La structure de la voirie interne devra être compatible avec les schémas de voirie reportés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1 NAT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis par autorisation du maire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 NAT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (cf. annexe sanitaire).

**ARTICLE 1 NAT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales n° 626.
- 8 mètres minimum de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Les reculs indiqués ne s'imposent pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

**ARTICLE 1 NAT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 1 NAT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE 1 NAT 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE 1 NAT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage, touristiques et de loisirs, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE 1 NAT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur 1 NATr soumis à des risques d'inondation, des prescriptions particulières pourront être imposées.

ARTICLE 1 NAT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Il est exigé

- Pour les activités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

- Pour les logements:

2 places de stationnement au minimum par logement.

ARTICLE 1 NAT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NAT 3 à 1 NAT 13.

ARTICLE 1 NAT 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE IV - ZONE 2 NA

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone non équipée qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par une modification du P.O.S. ou dans le cadre d'une Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- . L'extension des logements existants.
Des annexes isolées autorisées de 40 mètres carrés de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.
- . L'extension des activités existantes autres qu'agricoles.
- . La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, à condition que leur implantation n'apporte aucune gêne notamment pour la circulation publique.
- . Les clôtures.

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article 2 NA 1 ci-dessus et notamment :

- . Les habitations nouvelles isolées.
- . Les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation et association foncière urbaine).
- . L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières.

. Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

. Le stationnement isolé de caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementées.

ARTICLE 2 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions peuvent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

ARTICLE 2 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2 NA 3 à 2 NA 13.

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE V - ZONE 2 NAI

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone non équipée réservée aux activités qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par une modification du P.O.S. ou dans le cadre d'une Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2 NAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- . L'extension des logements existants.
Des annexes isolées autorisées de 40 mètres carrés de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.
- . La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, à condition que leur implantation n'apporte aucune gêne notamment pour la circulation publique.
- . Les clôtures.

ARTICLE 2 NAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article 2 NAI 1 ci-dessus et notamment :

- . Les habitations nouvelles isolées.
- . Les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation et association foncière urbaine).
- . L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières.

. Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

. Le stationnement isolé de caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NAI 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2 NAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2 NAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (cf. annexe sanitaire).

ARTICLE 2 NAI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

ARTICLE 2 NAI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2 NAI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Non réglementée.

ARTICLE 2 NAI 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE 2 NAI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de deux ans) dont la hauteur était supérieure à cette maximale est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE 2 NAI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 NAI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 2 NAI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NAI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2 NAI 3 à 2 NAI 13.

ARTICLE 2 NAI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VI - ZONE 2 NAT

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à des activités touristiques et de loisirs qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par une modification du P.O.S. ou dans le cadre d'une Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2 NAT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

Aucune.

ARTICLE 2 NAT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NAT 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 9 - EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NAT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

ARTICLE 2 NAT 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VII - ZONE NB

Caractère de la zone : Elle recouvre des zones dont l'affectation dominante est l'habitat, desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisés :

- . Les constructions à usage :
 - d'habitation (et leurs annexes)
 - d'équipement collectif et public lié à la vie du hameau
 - d'hébergement touristique
 - hôtelier
- . L'extension des activités existantes (y compris si elles relèvent du régime des installations classées), s'il en résulte une diminution des nuisances.
- . Les aires de jeux et de sports.
- . Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article NB 1, et notamment :

- . Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec l'habitat.

. Les dépôts de véhicules.

. L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

. Les terrains de camping-caravaning.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur. L'assainissement autonome sans infiltration dans le sol peut être autorisé en cas de rénovation d'une habitation existante.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

L'évacuation dans le réseau des eaux usées non domestiques, peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être exigé.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une superficie supérieure à celle prévue à l'alinéa précédent peut être exigée (cf. annexes sanitaires).

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) d'un logement, d'annexes, ou d'activités existants. Le projet doit néanmoins répondre aux exigences techniques en matière d'assainissement.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum de l'alignement de la route départementale n° 119.
- soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement, sans pouvoir être dans les deux cas à moins de 4 mètres de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Les reculs indiqués ne s'imposent pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

**ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1 - Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

2 - Hauteur relative :

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

- Pour les constructions nouvelles, les toitures seront réalisées en tuiles romanes flammées ou non.

- Les enduits relativement sombres sont conseillés.

- Les clôtures seront de préférence végétales.

Dans le cas d'un mur bâti, la hauteur devra être supérieure à 0,80 m. Son épaisseur ne devra pas être inférieure à 0,30 m et il devra recevoir un revêtement en terre cuite.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement.

Pour les constructions à usage d'activité :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NB 3 à NB 13.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

CHAPITRE VIII - ZONE NC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de protéger strictement la vocation essentiellement agricole.

- **Le secteur NCa** est un secteur protégé où toutes les constructions sont interdites.
- **Le secteur NCb** est destiné à recevoir des refuges d'animaux.
- **Le secteur NCr** est soumis à des risques naturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

1) Dans l'ensemble de la zone (à l'exclusion du secteur NCr) :

. L'extension des habitations existantes.

Des annexes isolées de 40 mètres carrés de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 30 mètres du logement existant.

. L'aménagement et l'extension des activités existantes, y compris agricole, relevant éventuellement du régime des installations classées.

Les nouveaux bâtiments nécessaires au fonctionnement, à la maintenance ou au gardiennage devront se situer dans un rayon maximum de 50 mètres des bâtiments existants.

. La transformation et l'extension mesurée des bâtiments existants d'au moins 50 m² d'emprise au sol et d'architecture traditionnelle pour la création de logements, d'opérations d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes, restaurant), de locaux de fabrication et de vente de produits du terroir, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'activité agricole et que l'aspect architectural initial n'en soit pas dénaturé.

. La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre à condition que leur implantation n'apporte aucune gêne notamment pour la circulation publique.

. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

. Les clôtures.

2) Dans la zone NC (à l'exclusion des secteurs NCa et NCr) :

. Les constructions directement liées et techniquement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées) y compris celles des logements des exploitants implantés dans la proche mouvance des bâtiments d'exploitation déjà existants.

. Le camping à la ferme jouxtant les constructions existantes.

. Les centres équestres.

. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple: retenue collinaire).

. L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions relevant éventuellement du régime des installations classées, nécessaires à leur fonctionnement.

3) Dans le secteur NCb :

. Les bâtiments et installations nécessaires aux refuges d'animaux relevant éventuellement du régime des installations classées.

4) Dans le secteur NCr sous réserve qu'il n'y ait pas aggravation des risques :

- l'aménagement sans changement de destination des bâtiments existants et des équipements publics existants ;
- l'extension mesurée des activités et constructions existantes ;
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article NC 1, et notamment :

. Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,

- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur par autorisation du maire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau, eut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une superficie supérieure à celle prévue à l'alinéa précédent peut être exigée (cf. annexes sanitaires).

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) d'un logement, d'annexes, ou d'activités existants. Le projet doit néanmoins répondre aux exigences techniques en matière d'assainissement.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres de l'axe des routes départementales n°s 119 et 625 .
- 10 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ;
- 8 mètres minimum de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Les reculs indiqués ne s'imposent pas aux extensions en continuité des constructions existantes, visées à l'article NC 1 ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

**ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à : - 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les hangars agricoles.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur NCr soumis à des risques d'inondation, des prescriptions particulières pourront être imposées.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichage. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NC 3 à NC 13.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

CHAPITRE IX - ZONE ND

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité de ses paysages, des risques ou des nuisances.

- Le secteur NDc correspond à des jardins.
- Le secteur NDt est réservé à des activités sportives et de loisirs.
- Le secteur NDr est soumis à des risques naturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du code forestier.

II - Sont autorisées :

1) Zone ND (à l'exclusion des secteurs NDc, NDt) :

. Les constructions et installations nécessaires aux activités forestières.

. L'extension des habitations existantes.

Des annexes isolées de 40 m² de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 30 mètres du logement existant.

. L'aménagement et l'extension des activités existantes, y compris agricoles, relevant éventuellement du régime des installations classées.

Les nouveaux bâtiments nécessaires au fonctionnement, à la maintenance ou au gardiennage devront se situer dans un rayon maximum de 50 mètres des bâtiments existants.

. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants d'au moins 50 m² d'emprise au sol et d'architecture traditionnelle pour la création de logements, d'opérations d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes, restaurant) de locaux de fabrication et de vente de produits du terroir sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au milieu naturel et au paysage et que l'aspect architectural initial ne soit pas dénaturé.

. La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, à condition que leur implantation n'apporte aucune gêne notamment pour la circulation publique.

. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple: retenue collinaire).

. Les clôtures.

2) Dans le secteur NDc :

- Les abris de jardin.

- L'extension mesurée des habitations existantes.

Des annexes isolées de 40 m² de S.H.O.B. (au total) pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 30 mètres du logement existant.

3) Dans le secteur NDt :

Les équipements et installations liés à la pratique des activités sportives et de loisirs.

4) Dans le secteur NDr :

. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels.

. Les observatoires d'oiseaux sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - RAPPELS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article ND 1, et notamment :

. Le stationnement de caravanes.

. L'aménagement de terrains de camping-caravaning, ainsi que de parc résidentiel de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,

- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur par autorisation du maire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une superficie supérieure à celle prévue à l'alinéa précédent peut être exigée (cf. annexes sanitaires).

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) d'un logement, d'annexes, ou d'activités existants. Le projet doit néanmoins répondre aux exigences techniques en matière d'assainissement.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale n° 625 .
- 10 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ;
- 8 mètres minimum de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Les reculs indiqués ne s'imposent pas aux extensions en continuité des constructions existantes, visées à l'article ND 1 ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

**ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des abris de jardin dans le secteur NDc ne pourra excéder 20 m².

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur NDr soumis à des risques d'inondation, des prescriptions particulières pourront être imposées.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles ND 3 à ND 13.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

2.3- Liste des emplacements réservés :

COMMUNE DE MIREPOIX

Plan d'Occupation des Sols.

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement chemin de l'arbre Blanc	Commune	Emprise : 10 m
2	Elargissement chemin de Bellemayre et raccordement au giratoire de la Treyte	Commune	Emprise : 8 m
3	Aménagements carrefour RD 119 - Quartier de Bellemayre+ rue du 19 mars	Commune	Surface : 700 m ²
4	Création d'un passage inférieur piéton sur RD 119	Commune	Emprise : 10 m
5	Calibrage du chemin de Fleurizel	Commune	Emprise : 8 m
6	Calibrage du chemin Croix de béon	Commune	Emprise : 8 à 10 m
7	Calibrage du chemin de la Baraque	Commune	Emprise : 8 m
8	Elargissement chemin de Plenifage et de la Peyrade	Commune	Emprise : 8 m
9	Elargissement chemin de Plenifage	Commune	Emprise : 6 m
10	Calibrage du chemin de la Mestrise	Commune	Emprise : 8 m
11	Elargissement chemin de l'Olivette	Commune	Emprise : 6 à 8 m
12	Elargissement rue du Béal	Commune	Emprise : 6 m
13	Elargissement chemin du Mayrial	Commune	Emprise : 8 m
14	Aménagements carrefour RD 626 Rue du Lycée	Commune	Emprise : 50 m
16	Elargissement chemin de Parauettes	Commune	Emprise : 12 m
17	Calibrage du chemin de Gailladé	Commune	Emprise : 8 m
18	Agrandissement camping l'Hermita	Commune	Surface : 22 000 m ²
19	Elargissement chemin du Stade	Commune	Emprise : 8 m
20	Elargissement de la plaine de St Jean	Commune	Emprise : 8 m
21	Calibrage du chemin arrière lycée St Jean d'en bas	Commune	Emprise : 8 m
22	Création contre allée RD 119	Commune	Emprise : 8 m
23	Pénétrante RD 119	Département	Emprise : 20 m

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Exécutoire à compter du :

6 FEV. 2010

DLA du 28/12/09 Modifications simplifiées du POS
Requise le 6/1/10 en SIP de Bessières

